PRIMAR + MEC.

ROMÂNIA
JUDEŢUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
245200, judeţul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827
www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



HOTĂRÂREA Nr.52.

PRIVIND : aprobarea însuşirii raportului de evaluare şi a vânzării unui bun imobil aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora , Judeţul Vâlcea .

Consiliul Local al oraşului Băile Govora , judeţul Vâlcea , întrunit în şedinţa extraordinară din data de 26.07.2022 la care participă un număr de 10 consilieri , din totalul de 11 consilieri în funcţie;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr.41/26.07.2022 a fost ales ca preşedinte de şedinţă doamna Jugănaru Elena Maria ;

Luând în dezbatere referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr.11603/20.07.2022 şi a referatului compartimentului administrarea domeniului public şi privat înregistrat sub nr.11598/20.07.2022 , întocmit ca urmare a solicitării de cumparare a chiriasului Matei Alexandru Florian, prin care se propune : însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea vânzării unui bun imobil respectiv apartament, aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora , Judeţul Vâlcea ;

Raportul de Evaluare a proprietăţii imobiliare rezidenţiale de tip apartament cu 2 camere nr.79/23.06.2022 înregistrat sub nr.11018/01.07.2022 întocmit de către evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai Adrian a evaluat la suma de 172 170,00 lei inclusiv TVA imobilul „apartament„ aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora la adresa Str. Tudor Vladimirescu nr. 70 (fost numar 42F), Bloc ANL 42F, Sc. B, Etaj 2 apartament 8.

Având în vedere rapoartele comisiilor de specialitate ale consiliului local înregistrate sub nr.11785/11800/25.07.2022 , care dau aviz favorabil proiectului de hotărâre prezentat ;

Ţinând cont de raportul de avizare pentru legalitate întocmit de către secretarul oraşului înregistrat sub nr.11734/22.07.2022 , care avizează pozitiv / favorabil proiectul de hotărâre ;

Fiind îndeplinite procedurile prevazute de Legea nr.52/2003 , privind transparenţa decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ , cu

modificările şi completările ulterioare , proiectul de hotărâre având un caracter individual ;

Luînd în considerare faptul ca s-au respectat prevederile Legii nr. 24/2000 , privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative , cu modificările şi completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile art.87, alin,5 art.129 , alin.1 , alin.2 , lit.c , alin.6 , lit.b , alin.14 , art. 136, art. 363-364, din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 , privind codul administrativ , cu modificările şi completările ulterioare; Legea Nr. 273/2006 privind finantele publice locale cu modificările şi completările ulterioare; art.1828,din Codul Civil; Legea nr. 82/1991 , privind contabilitatea, cu modificările şi completările ulterioare; Legea nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinte cu modificările şi completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 506/2014 si Hotărârea Guvernului nr. 108/2016 privind stabilirea regimului juridic al locuinţelor pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiţii, la nivel national, aflate în administrarea consiliilor locale, precum si a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru locuinţe; Hotărârea Guvernului nr. 962/2001; Hotărârea Guvernului nr. 251/2016; Ordonanţa de Urgenţă nr. 55/24.06.2021; Hotararea Guvernului nr. 1174/28.10.2021 Hotărârea Consiliului Local nr. 27/31.03.2017 privind regulamentul de vânzare a locuinţelor de tip ANL pe raza Oraşului Băile Govora, Judeţul Vâlcea

În temeiul prevederilor art.134 , alin.3 , lit. a, art. 139, alin 2 şi art.196 , alin.1 , lit. a , din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 , privind codul administrativ , cu modificările si completările ulterioare , cu un număr de 10 voturi pentru , adoptă urmatoarea :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se însuşeşte Raportul de Evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian , cu nr. 79/23.06.2022 înregistrat sub nr. 11018/01.07.2022 la sediul Primăriei oraşului Băile Govora , pentru apartamentul cu doua camere situat în Oraşul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr. 70 (fost numar 42F), Sc. B, Etaj 2, apartament 8 , judeţul Vâlcea , conform anexei nr.1 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. Se aprobă vânzarea bunului imobil – tip apartament cu 2 camere , aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora , judeţul Vâlcea , fiind înregistrat la oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară prin cartea funciară nr.36073-C1-U18 , strada Tudor Vladimirescu , nr. 70 (fost numar 42F), Sc. B, Etaj 2, apartament 8 , judeţul Vâlcea , in suprafata utila de 51,90 mp si balcoane cu suprafata de 9.40 mp , suprafata construita a apartamentului determinata prin calcul este de 75,90 mp conf. releveu apartament in conformitate cu valoarea de piata stabilita in raportul de evaluare nr. 79 din 23.06.2022 intocmit de catre evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian, adica 172 170,00 lei

TVA inclus , catre Domnul Matei Alexandru Florian cu domiciliul in Orasul Baile Govora, Str. Tudor Vladimirescu nr. 70 (fost numar 42F), Bloc ANL 42F, Sc. B, Etaj 2 apartament 8, respectand dispozitiile H.C.L. nr. 27/31.03.2017 de aprobare a Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip A.N.L situate pe raza Orasului Baile Govora, Judeţul Vâlcea.

Art.3.Persoana fizică care foloseste şi are în posesie imobilul tip apartament cu 2 camere şi care solicită cumpărarea acestuia , este titulara contractului de închiriere nr. 13561/30.12.2021 acesta beneficiind de un drept de preemtiune stabilit şi recunoscut de lege.

Art.4. (alin.1.) Preţul de vânzare al imobilului , care include taxa pe valoarea adăugată si care va fi achitat de către beneficiarul dreptului de preempţiune este de 172 170,00 lei .

(alin.2.) Cheltuielile privind întocmirea, efectuarea raportului de evaluare , precum şi cele ce ţin de perfectarea notarială a contractului de vânzare cumpărare , cad toate în sarcina cumpărătorului .

(alin.3.) Contractul de vânzare cumpărare va fi încheiat în termen de maxim 30 zile de la data luarii la cunostiinţa a prezentei hotărâri, în faţa unui notar public autorizat şi competent conform legii.

Art.5. În cazul în care una dintre dispoziţiile art.1 – art.4 , din prezenta hotărâre , nu sunt respectate de către cumpărator , vânzarea se rezoluţionează fără punere în întârziere şi fără îndeplinirea altor formalităţi .

Art.6. Primarul Mateescu Mihai va duce la îndeplinire prezenta hotărâre , prin intermediul compartimentul contabilitate , fiind împuternicit , să semneze la notariat contractul de vânzare cumpărare în condiţiile prezentei hotărâri şi legilor speciale .

Art.7. Secretarul oraşului va comunica persoanelor interesate în termenele legale hotărârea , afişând-o în vederea aducerii la cunoştinţa publică prin intermediul compartimentului informatică şi compartimentului secretariat , care o va comunica : Instituţiei Prefectului Judeţul Vâlcea , primarului oraşului , compartimentului administrarea domeniului public şi privat , compartimentului contabilitate şi Domnului Matei Alexandru Florian.

Preşedinte de şedinţă
Jugănaru Elena Maria

contrasemnează : secretarul general al oraşului
jr. Gugu Cristinel

26.07.2022.

Cartuş cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local :

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR.52/26.07.2022

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absoluta	26/07/2022	S.G.O.
2	Comunicarea către primar	10/08/2022	S.G.O.
3	Comunicarea către prefectul județului	10/08/2022	S.G.O.
4	Aducerea la cunoștința publică	16/08/2022	S.G.O.
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual	-	S.G.O.
6	Hotărârea devine obligatorie	16/08/2022	S.G.O.

S.G.O.= Secretarul General al Orașului , prin intermediul compartimentelor Secretariat și Informatică . Redactat în 7 (șapte) exemplare originale .

NR 11018/01.07
P.V. P P
Lucrării evaluate

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: ***VLĂDEŞTI, STR. PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă şoseaua Olăneşti, nr. 414), JUDEŢUL VÂLCEA***
TELEFON: ***0350.809.322, 0740.228.591,*** email: ***mihai.prundeanu@gmail.com***

Nr. 79 din 23 iunie 2022

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE REZIDENŢIALE DE TIP APARTAMENT CU 2 CAMERE, SITUATĂ ÎN ORAŞUL BĂILE GOVORA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 70-70A, BLOC ANL, SCARA B, ETAJUL 2, APARTAMENT 8, JUDEŢUL VÂLCEA

BENEFICIAR

ORAŞUL BĂILE GOVORA

DESTINATAR / UTILIZATOR DESEMNAT

ORAŞUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PRUNDEANU MIHAI ADRIAN
Legitimaţia Nr. 15584
Valabil 2022
Specialitatea: EPI
ANEVAR

IUNIE 2022

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuinţată integral sau parţial, direct sau indirect în alt scop, sau de catre altă persoană decât de către beneficiarul şi destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea certific că analizele, opinile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea nu se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 sau altor standarde de evaluare în vigoare, fiind însă conformă cu legislația română în vigoare referitoare la vânzarea locuințelor pentru tineri.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

IUNIE 2022
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI ADRIAN PRUNDEANU

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
PRUNDEANU MIHAI ADRIAN
Legitimația Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

MOTTO:
„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut".
Winston Churchil, Memories, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 4

1.1. Identificarea proprietăţii 4
1.2. Data evaluării 4
1.3. Amplasament 4
1.4. Scopul evaluării 4
1.5. Definirea valorii estimate şi exprimarea acesteia 5

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII 6

2.1. Ipoteze şi ipoteze speciale 6
2.2. Surse de informare 9
2.3. Precizări suplimentare 9

CAPITOLUL III PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT 10

3.1. Dreptul de proprietate evaluat 10
3.2. Identificarea activului 10
3.3. Zona şi vecinătăţile 10
3.4. Descrierea terenului 10
3.5. Descrierea construcţiilor 11

CAPITOLUL IV CALCULUL VALORII DE VÂNZARE 13

Bibliografie 15

ANEXE

ANEXA nr. 1: Releveu apartament
ANEXA nr. 2: Relevee spații comune
ANEXA nr. 3: Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 4: Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 5: Referat de admitere apartamentare
ANEXA nr. 6: Imagini fotografice
ANEXA nr. 7: Localizare amplasament

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: ORAȘUL BĂILE GOVORA, cu sediul în strada Tudor Vladimirescu, nr. 75-77, județul Vâlcea, reprezentat prin Mihai Mateescu, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR şi expert tehnic judiciar, *cu sediul în comuna Vlădeşti, str. Principală, nr. 171 (fostă şoseaua Olăneşti nr. 414), judeţul Vâlcea, cod poştal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com*

1.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară rezidenţială de tip apartament cu două camere şi dependinţe situată în oraşul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, scara B, etajul 2, apartamentul 8, judeţul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra proprietăţii imobiliare de evaluat este deţinut integral de către oraşul Băile Govora.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietăţii s-a realizat în luna mai 2022, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9474 LEI (cursul din 20.05.2022 – data inspectării bunului evaluat).

Inspecţia bunului (proprietăţii) s-a desfăşurat în data de 20 mai 2022 în prezenţa locatarului, doamna Matei - chiriaşă.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 27 iunie 2022.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul oraşului Băile Govora, zona mediană, pe partea nordică a străzii Tudor Vladimirescu, la circa 1 – 1,2 km est de Primărie, în blocul ANL.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, Primăria oraşului Băile Govora, cu scopul de a **calcula valoarea de vânzare a locuinţei în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, a H. G. nr. 962/2001, ambele cu modificările şi completările ulterioare, a H.G. nr. 251/2016, a Ordonanţei de Urgenţă nr. 55/24.06.2021 şi a Hotărârii nr. 1174/28.10.2021, a imobilului situat în oraşul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 2, apartamentul nr. 8, judeţul Vâlcea, în vederea vânzării acesteia**.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ŞI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de vânzare a locuinţei, în conformitate cu Legea 152/1998 republicată cu modificările şi completările ulterioare, este ***"Valoarea de vânzare a locuinţei se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucureşti sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, potrivit reglementărilor în vigoare. Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de inventar a locuinţei, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, din care se scade contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale şi virate către Agenţia Naţională pentru Locuinţe conform legii şi prevederilor alin. (12)"***.

Calcularea valorii de vânzare a locuinţei situată în oraşul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 2, apartamentul 8, judeţul Vâlcea, la data de 20 mai 2022, a dus la obţinerea unei valori de vânzare de:

172.170 lei

Valoarea conţine T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9474 lei pentru 1 euro.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 cu modificările şi completările ulterioare, a Legii 65/ 2016 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind infiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, a Hotărârii nr. 251/2016 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, a Ordonanţei de Urgenţă nr. 55/24.06.2021 şi a Hotărârii nr. 1174/28.10.2021, în vederea vânzării locuinţelor pentru tineri.

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, Primăria oraşului Băile Govora, cu sediul în Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea, reprezentată prin Mihai Mateescu – primar, în scopul de a calcula la data de 20 mai 2022 valoarea de vânzare a imobilului situat în oraşul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 2, apartamentul 8, județul Vâlcea, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, a H. G. nr. 962/2001, ambele cu modificările şi completările ulterioare, a H.G. nr. 251/2016, a Ordonanței de Urgență nr. 55/24.06.2021 și a Hotărârii nr. 1174/28.10.2021, în vederea tranzacționării acestuia.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau şi pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluarii şi precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări ale legislaţiei sau ale normelor de aplicare.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului şi cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parţială sau integrală precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele menţionate mai sus atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietăţii imobiliare în cauză. Raportul este confidenţial pentru destinatar şi evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, niciodată şi în nici o circumstanţă.

Având în vedere statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul îşi asumă întreaga responsabilitate numai faţă de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricţii, conform cu normele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor şi condiţiilor limitative mai jos enunţate.

Nu s-au desfăşurat investigaţii oficiale în legatură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietăţii), ci ne-am bazat pe informaţiile furnizate de client.

Nu am desfăşurat investigaţii oficiale la Autorităţile locale de urbanism cu privire la situaţia urbanistică a proprietăţii, ci ne-am bazat pe informaţiile furnizate de client.

Nu s-au desfăşurat investigaţii oficiale la Autorităţile locale de mediu cu privire la situaţia proprietăţii în ceea ce priveşte mediul.

Nu s-au desfăşurat investigaţii oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informaţii sau document pus la dispoziţie de către Client, şi s-a presupus că toate acestea sunt corecte şi valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condiţiile sau situaţiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care

le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluare va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă și este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. De asemenea, am presupus că proprietatea nu este ipotecată, nu este grevată de datorii sau de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi.

Se presupune că toate autorizaţiile și acordurile de funcţionare precum și orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătaţirilor acestuia şi a construcţiilor în interiorul limitelor și graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei și a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăţii/proprietăţilor. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte şi nu se asumă nici o responsabilitate în această privinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere şi nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenţei nici unei diferenţe între situaţia juridică de la data evaluării şi documentele furnizate, beneficiarul şi clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

2.2. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispozitie din următoarele surse:

1. Beneficiar (proprietar):
   - Releveu apartament;
   - Relevee spaţii comune;
   - Plan de amplasament și delimitare;
   - Extras de Carte Funciară imobil;
   - Referat admitere apartamentare;
2. Legea nr. 152/1998;
3. Legea nr. 65/2016;
4. Hotărârea nr. 251/2016;
5. Ordonanţa de Urgenţă nr. 55/24.06.2021;
6. Hotărârea nr. 1174/28.10.2021.

2.3. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport nu a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, legislaţia în domeniu precizând alte metode.

Evaluatorul nu are nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenţa solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România şi are competenta necesara întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL III PREZENTAREA IMOBILULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil analizat în această lucrare şi situat în oraşul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 2, apartamentul 8, judeţul Vâlcea este deţinut integral de către oraşul Băile Govora.

Oraşul Băile Govora deţine dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil menţionat anterior în Autorizaţiei de construire eliberată de Primăria Băile Govora şi a Procesului verbal de recepţie la terminarea lucrărilor.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilanul localităţii, în zona de mediană a oraşului, pe partea nordică a străzii Tudor Vladimirescu, la circa 1 – 1,2 km est de Primărie, respectiv la circa 500 m est de Ștrandul Salus.

Este o proprietate imobiliară rezidenţială de tip apartament cu două camere situat la etajul 1 în bloc de apartamente cu regim de înălţime D + P + 3E.

Imobilul are numărul cadastral 36073-C1-U18 şi este înscris în Cartea Funciară 36073-C1-U18 a localităţii Băile Govora.

3.3. ZONA ŞI VECINĂTĂŢILE

Zona din apropriere are o situare mediană în cadrul oraşului şi are o densitate mare de construcţii, atât cu caracter rezidenţial cât şi comercial sau social/administrativ. Ea beneficiază de toate dotările complexe, edilitare şi urbane (străzi asfaltate, iluminat stradal, reţele de apă potabilă, de canalizare, de gaz metan, de electricitate, de telefonie şi televiziune sau internet). Poate fi considerată una dintre zonele căutate din oraş pentru proprietăţi rezidenţiale sau pentru amplasamente cu caracter comercial.

Există reţea de transport în comun.

Stilul arhitectonic al zonei este heteroclit, în zonă sunt amplasate case și vile. Există în imediata apropiere spaţii comerciale, Ștrandul Salus, terenuri de sport, vile turistice și pensiuni, etc..

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricţii sunt relativ puţine.

Există în zonă puţine construcţii noi. Căile de acces, străzi, alei, trotuare pietonale, parcări şi spaţii verzi sunt bine întreţinute şi reparate cu regularitate.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

Blocul de locuinţe pentru tineri (A.N.L.), a fost edificat în anul 2014.

Clădirea are regim de înălţime demisol, parter şi 3 etaje.

Fundaţia clădirii este de tip radier general din beton armat, structura de rezistenţă este din beton armat (tip cadre), planşeele din beton armat, închiderile sunt din zidărie de cărămidă şi BCA.

Acoperişul este tip şarpantă din lemn cu învelitoarea din ţiglă.

Finisajele exterioare constau din placaje termoizolante cu panouri din polistiren expandat şi zugrăveli lavabile, iar soclul este placat cu piatră naturală.

Finisajele interioare constau din tencuieli drişcuite, gletuiri, zugrăveli şi vopsitorii. Pardoselile spaţiilor comune sunt placate cu gresie glazurată.

Blocul este racordat la reţelele publice de apă potabilă, canalizare, gaze, electricitate şi telefonie/cablu/internet.

3.5. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

Conform documentelor puse la dispoziţie de către proprietar, rezultă o suprafaţă utilă Su = 51,90 mp şi 2 balcoane cu suprafaţa Sb = 9,40 mp (3,70 mp + 5,70 mp) - vezi releveul din Anexa nr. 1.

Suprafaţa construită estimată a apartamentului este de 75,90 mp (vezi releveul din Anexa nr. 1).

PARTIŢIONARE:

camera de zi Su = 18,80 mp
bucătărie Su = 8,50 mp
baie Su = 4,60 mp
hol Su = 6,30 mp
dormitor Su = 13,70 mp
balcon Sb = 3,70 mp
balcon Sb = 5,70 mp.

Peretele dintre camera de zi și bucătărie a fost montat din gips carton de către chiriaș (inclusiv ușa).

TÂMPLĂRIE:

Tâmplăria exterioară este din profile PVC şi geamuri termoizolante.
Uşa de la intrare este metalică termofonoabsorbantă tip Beyler.
Uşile interioare sunt din MDF.

FINISAJE:

Finisajele sunt de calitate medie.

Pardoselile sunt din gresie glazurată în baie, bucătărie, hol şi balcoane, respectiv din parchet laminat în camere (în hol, pardoseala inițială a fost înlocuită de către chiriaș cu pardoseală din parchet laminat și parțial în bucătărie).

A fost înlocuit parapetul de la balconul nordic.
Pereţii sunt tencuiţi şi acoperiţi cu zugrăveli lavabile.
Există placări cu faianţă în baie şi în bucătărie.

INSTALAŢII:

Instalaţiile electrice sunt normale, clasice, în stare bună de funcţionare.

Instalaţiile sanitare sunt racordate la reţeaua publică de apă potabilă şi de canalizare. Obiectele sanitare sunt de calitate medie.

Instalaţia de încălzire este racordată la centrala termică a blocului. Sunt corpuri radiante de tip modern din oţel.

CONCLUZII:

Aspect general curat, bine întreţinut şi îngrijit, utilităţi conform zonei.
Finisajele sunt de dată relativ recentă.
Nu există urme de igrasie, de mucegai sau mirosuri neplăcute.

CAPITOLUL IV CALCULUL VALORII DE VÂNZARE

Conform Hotărârii nr. 251/2016 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001:

"Valoarea de vânzare a locuinței se stabileşte potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) şi e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare efectuate prin Ordonanța de Urgență nr. 55/24.06.2021, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii. Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor lit. d), se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru stabilirea prețului final de vânzare a locuinței, la valoarea de vânzare calculată conform prevederilor alin. (4) se adaugă comisionul de până la 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare. Cota de până la 1% se aplică la valoarea de vânzare calculată a locuinței, stabilită conform art. 10 alin. (2) lit. d) teza întâi din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Suprafața apartamentului:

Su =	51,90	mp
Sbalcoane =	9,40	mp (3,70 mp + 5,70 mp)
Sc =	75,90	mp

Suprafața spațiilor comune:

Scspații comune =	10,12	mp

Total suprafață construită efectiv aferentă apartamentului 8:

S_cdl = 86,02 mp

An punere în funcțiune bloc:	2014
Valoare investiție imobil	V_ii = 5.016.855 lei
Suprafața construită desfășuratată imobil	S_cdi = 2.413 mp
Suprafața construită desfășuratată locuință	S_cdl = 86,02 mp
Amortizarea	A = 8 / 60
Chiria plătită cumulată	V_ila = 2.409 lei
Coeficientul Cp prevăzut la art. 10 alin. (2)	Cp = 0,85

Astfel, valoarea de vânzare este dată de următoarele formule:

valoarea de investiție a locuinței: V_il = (V_ii / S_cdi) x S_cdl

V_il = (5.016.855 lei / 2.413 mp) x 86,02 mp = 178.844 lei

amortizarea A = 8 / 60 x V_il = 8 / 60 x 178.844 lei = 23.846 lei

valoarea de investiție a locuinței diminuată cu amortizarea virată: V_ild = V_il – V_ila – A

V_ild = 178.844 lei - 2.409 lei – 23.846 lei = 152.589 lei

Rata inflației Ri = 131,43
(conform *http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro%20%20Se%20introduce%20perioada%20curenta%20(luna%20in%20care%20a%20fost%20depusa%20cererea%20de%20achizitionare)%20in%20prima%20caseta%20si%20perioada%20de%20referinta%20(luna%20in%20care%20a%20fost%20receptionat%20blocul)%20in%20a%20doua%20caseta*)

Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației: V_1 = V_ild x Ri / 100

V_1 = 152.589 lei x 131,43 / 100 = 200.548 lei

Valoare de investiție ponderată cu coeficientul Cp: V_2 = V_1 x Cp

V_2 = 200.548 lei x 0,85 = 170.465 lei

Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței: C = V_2 x 1%

C = 170.465 lei x 1% = 1.705 lei

Valoare finală vânzare locuință: V_vl = V_2 + C

V_vl = 170.465 lei + 1.705 lei = 172.170 lei

Preț final: 172.170 lei echivalent 34.830 euro

Valoarea calculată include T.V.A..

BIBLIOGRAFIE:

- International Valuation Standards Council – Standardele Internaţionale de Evaluarea – ediția 2020
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăţilor imobiliare
- Constantin Peştişanu şi Corneliu Şchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- Corneliu Şchiopu – Ghid pentru inspecţia clădirilor, ANEVAR
- Corneliu Şchiopu - Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale, IROVAL 2014
- Corneliu Şchiopu - Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire, clădiri rezidenţiale, IROVAL 2014
- Corneliu Şchiopu – Deprecierea construcţiilor, IROVAL 2009
- Sorin Turcuş, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la preţul zilei a costurilor elementelor şi construcţiilor de locuinţe, procentual şi valoric, editura Matrix Rom, Bucureşti decembrie 2021
- Darian DRS – Analiza pieţei imobiliare România, 2021, segmentul rezidenţial
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2021
- OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor

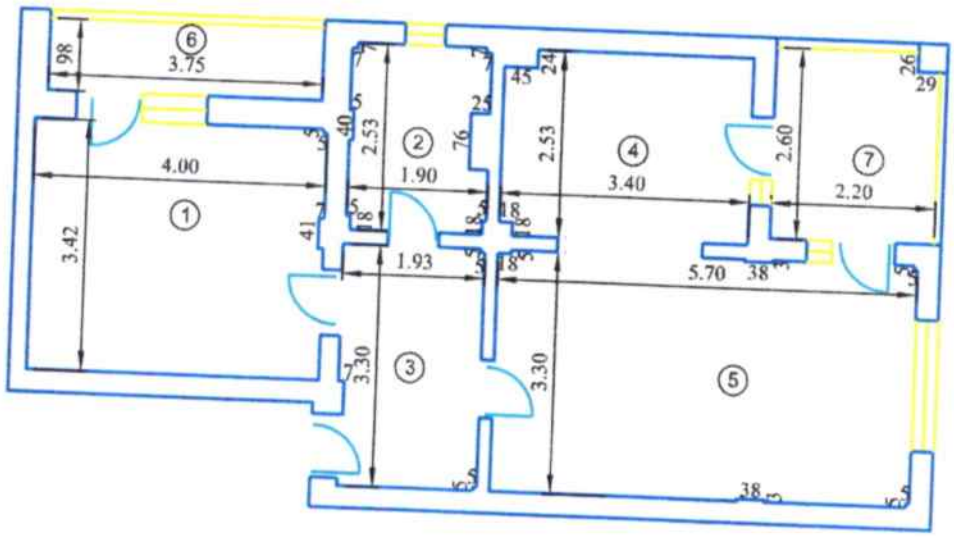
RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. cad. al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
36073	1064	Loc. Prajila, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70, bloc ANL, sc. B, etaj 2, ap. 8

Carte Funciara colectiva nr.	36073-C1	UAT	Baile Govora
Cod unitate individuala (U)	36073-C1	CF individuala	36073-C1

N



RECAPITULATIE

NR INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Dormitor	13.7
2	Baie	4.6
3	Hol	6.3
4	Bucatarie	8.5
5	Camera de zi	18.8
Suprafata utila		51.9
6	Balcon	3.7
7	Balcon	5.7
Suprafata totala		61.3
Suprafata construita estimata		75.9

EXECUTANT
TANASE VASILE CATALIN

DATA
22.06.2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-VL-F Nr. 2083 Vasile Cătălin TĂNASE CATEGORIA B

RECEPTIONAT

DATA

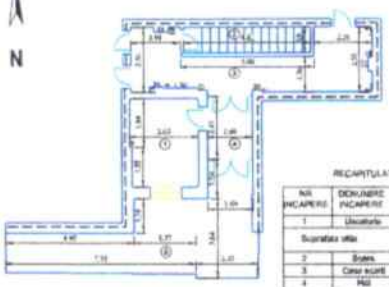
RELEVEU SPATII COMUNE BLOC ANL

SCARA 1:100

Nr. cad. al imobilului	Alocatului teritorial	Adresa imobilului
36073	1061	Loc. Praid, str. Tudor Vladimirescu, nr. 79-79A, bloc ANL

Carte Funciara colectiva nr.	36073-C1	UAT	Sate Goreni
Cod cadastral individual (U)	36073-C1	CF individual	36073-C1

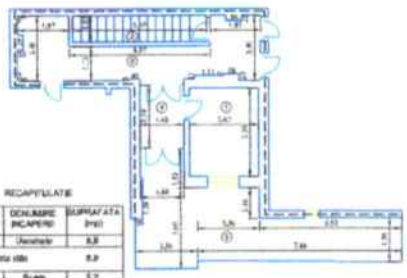
PLAN PARTER - SCARA A



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	8.8
Suprafata utila		8.8
2	Scara	4.8
3	Casa scarii	17.8
4	Hol	4.8
5	Scara cu rampa	23.8
Suprafata totala		58.4
Suprafata construita estimata		58.8

PLAN PARTER - SCARA B



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	8.8
Suprafata utila		8.9
2	Scara	5.2
3	Casa scarii	10.4
4	Hol	4.8
5	Scara cu rampa	26.3
Suprafata totala		56.7
Suprafata construita estimata		56.8

PLAN ETAJ 2 - SCARA A



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	8.8
Suprafata utila		8.8
2	Casa scarii	16.8
3	Scara	8.8
Suprafata totala		40.8
Suprafata construita estimata		55.4

PLAN ETAJ 1 - SCARA A



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	8.8
Suprafata utila		8.8
2	Casa scarii	16.1
3	Scara	8.8
Suprafata totala		36.7
Suprafata construita estimata		56.4

PLAN ETAJ 1 - SCARA B



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	8.1
Suprafata utila		8.1
2	Casa scarii	16.8
3	Scara	8.8
Suprafata totala		29.7
Suprafata construita estimata		39.8

PLAN ETAJ 2 - SCARA B



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	8.1
Suprafata utila		8.1
2	Casa scarii	16.8
3	Scara	8.8
Suprafata totala		33.9
Suprafata construita estimata		33.8

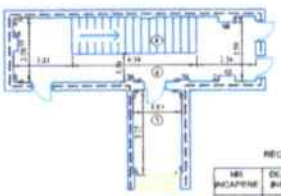
PLAN ETAJ 3 - SCARA A



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	5.9
Suprafata utila		5.9
2	Casa scarii	15.4
3	Scara	8.4
Suprafata totala		30.7
Suprafata construita estimata		30.7

PLAN ETAJ 3 - SCARA B



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Usa/debara	8.1
Suprafata utila		8.1
2	Casa scarii	16.8
3	Scara	8.8
Suprafata totala		29.7
Suprafata construita estimata		39.8

Denumire spatiu exclusiv	Cod unitate individuala	Suprafata utila exclusiva per spatiu	Suprafata spatiilor comune				
			D	P	E1	E2	E3
			-	118.1	57.4	57.7	57.4
			Scpi din spatiile comune aferente spatiilor exclusive				
Apartament nr.1, scara A	36073-C1-U2	38.40	-	3.04	1.48	1.49	1.48
Apartament nr.2, scara A	36073-C1-U3	51.80	-	4.11	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.3, scara A	36073-C1-U4	44.30	-	3.51	1.71	1.72	1.71
Apartament nr.4, scara A	36073-C1-U8	51.00	-	4.04	1.96	1.98	1.96
Apartament nr.5, scara A	36073-C1-U9	51.70	-	4.10	1.99	2.00	1.99
Apartament nr.6, scara A	36073-C1-U10	44.50	-	3.53	1.71	1.72	1.71
Apartament nr.7, scara A	36073-C1-U14	47.70	-	3.78	1.84	1.85	1.84
Apartament nr.8, scara A	36073-C1-U15	52.00	-	4.12	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.9, scara A	36073-C1-U16	43.60	-	3.46	1.68	1.69	1.68
Apartament nr.10, scara A	36073-C1-U20	47.70	-	3.78	1.84	1.85	1.84
Apartament nr.11, scara A	36073-C1-U21	52.10	-	4.13	2.01	2.02	2.01
Apartament nr.12, scara A	36073-C1-U22	44.20	-	3.50	1.70	1.71	1.70
Apartament nr.1, scara B	36073-C1-U5	37.80	-	3.00	1.46	1.46	1.46
Apartament nr.2, scara B	36073-C1-U6	51.40	-	4.07	1.98	1.99	1.98
Apartament nr.3, scara B	36073-C1-U7	32.60	-	2.58	1.26	1.26	1.26
Apartament nr.4, scara B	36073-C1-U11	47.00	-	3.73	1.81	1.82	1.81
Apartament nr.5, scara B	36073-C1-U12	51.90	-	4.11	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.6, scara B	36073-C1-U13	32.50	-	2.58	1.25	1.26	1.25
Apartament nr.7, scara B	36073-C1-U17	47.20	-	3.74	1.82	1.83	1.82
Apartament nr.8, scara B	36073-C1-U18	51.90	-	4.11	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.9, scara B	36073-C1-U19	32.80	-	2.60	1.26	1.27	1.26
Apartament nr.10, scara B	36073-C1-U23	47.20	-	3.74	1.82	1.83	1.82
Apartament nr.11, scara B	36073-C1-U24	52.20	-	4.14	2.01	2.02	2.01
Apartament nr.12, scara B	36073-C1-U25	33.00	-	2.62	1.27	1.28	1.27
Spatiu nr.1	36073-C1-U1	403.30	-	31.97	15.54	15.62	15.54
Total	-	1489.80	-	118.1	57.4	57.7	57.4

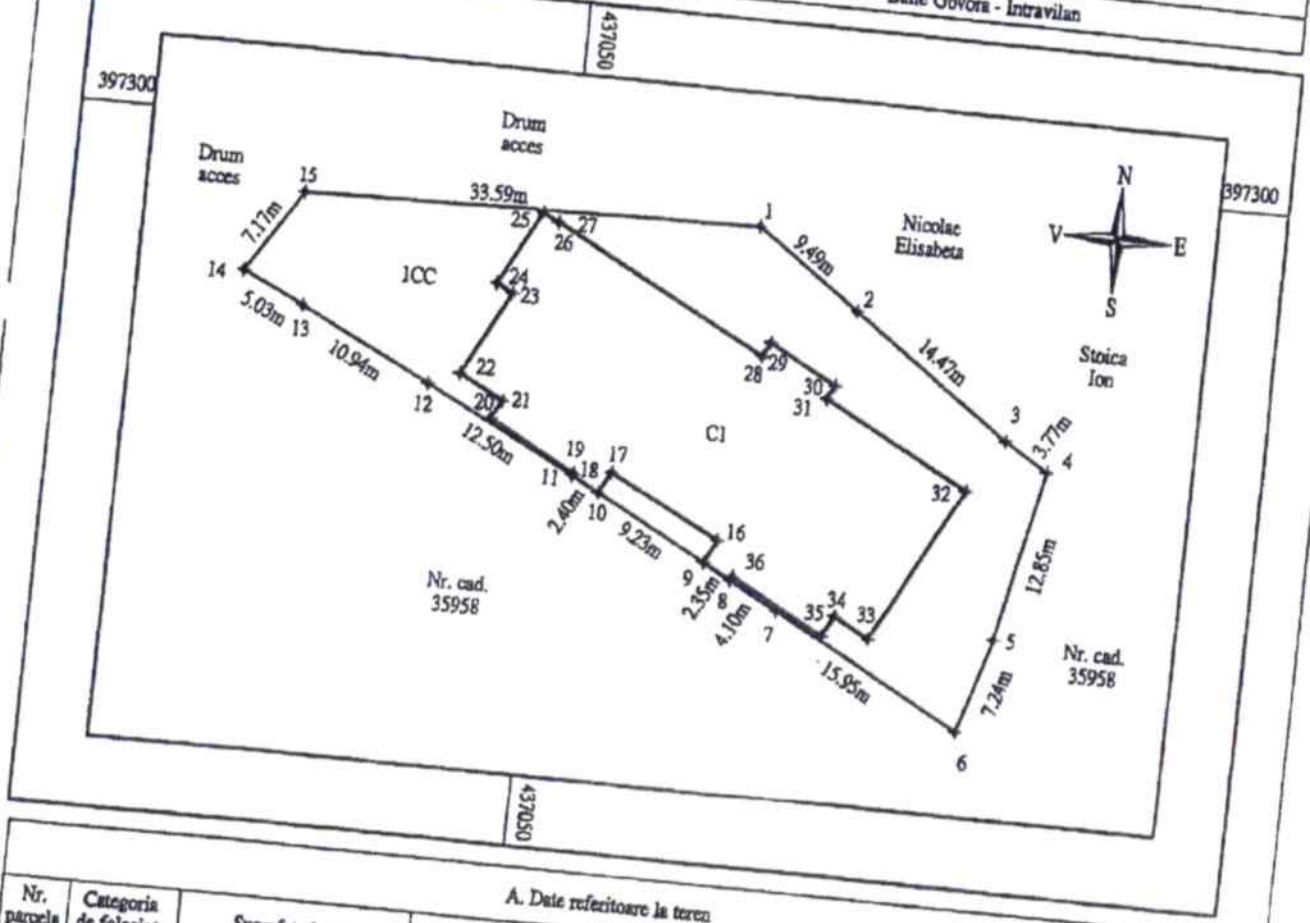
EXECUTANT	DATA	RECEPTIONAT	DATA
TANASE VASILE CATALIN	22.09.2021		

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36073	1064	Localitate Praila, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, judetul Valcea

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
36073	Baile Govora - Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentiuni
1	CC	1064	
Total		1064	Neimprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (m.p.)	Mentiuni
C1	CL	516	Imobil locuinte colective D+P+3E, construit in anul 2014, suprafata construita desfasurata 2413 mp
Total		516	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1064 mp

Suprafata din act = - mp

Executant: TANASE VASILE CATALIN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Vasile Catalin Tanase

Digitally signed by Vasile Catalin Tanase
Date: 2020.06.11 10:18:43 +03'00'

Data: 20.04.2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-F Nr. 1013 Vasile Catalin TANASE CATEGORIA B

31726/04.06.2020 Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. topo/cad.

Semnatura OCPI

Ilina Ozon-Nicolae

Digitally signed by Ilina Ozon-Nicolae
Date: 2020.06.11 14:40:[illegible] +03'00'

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

Nr. cerere	31726
Ziua	04
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare
100084122348

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36073 Baile Govora

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:673
Nr. cadastral vechi:1080

Adresa: Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 70-70A, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36073	1.064	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	36073-C1	Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 70-70A, Jud. Valcea	Nr. niveluri:5; An construire:2014; S. construita la sol:516 mp; S. construita desfasurata:2413 mp; Imobil locuinte colective D+P+3E

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
39741 / 09/10/2008		
Act nr. HG nr. 1362, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei, Hotararea nr. 8/2007-Consiliul Local Baile Govora; Decalaratie Autentificata nr. 3660, din 07/10/2008 emis de NP Mitroi Maria;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORASUL BAILE GOVORA**, domeniu public	
92182 / 05/12/2019		
Act Administrativ nr. 85987, din 08/11/2019 emis de OCPI Valcea;		
B2	Se noteaza actualizare informatii tehnice cu privire la imobilul de sub A1, respectiv, actualizare adresa, date grafice (constructie fara acte), conform documentatiei cadastrale nr. 92182/05.12.2019	A1
31726 / 04/06/2020		
Act Administrativ nr. 12727, din 01/07/2020 emis de Orasul Baile Govora;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU LOCUINŢE**, CIF:11795581	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

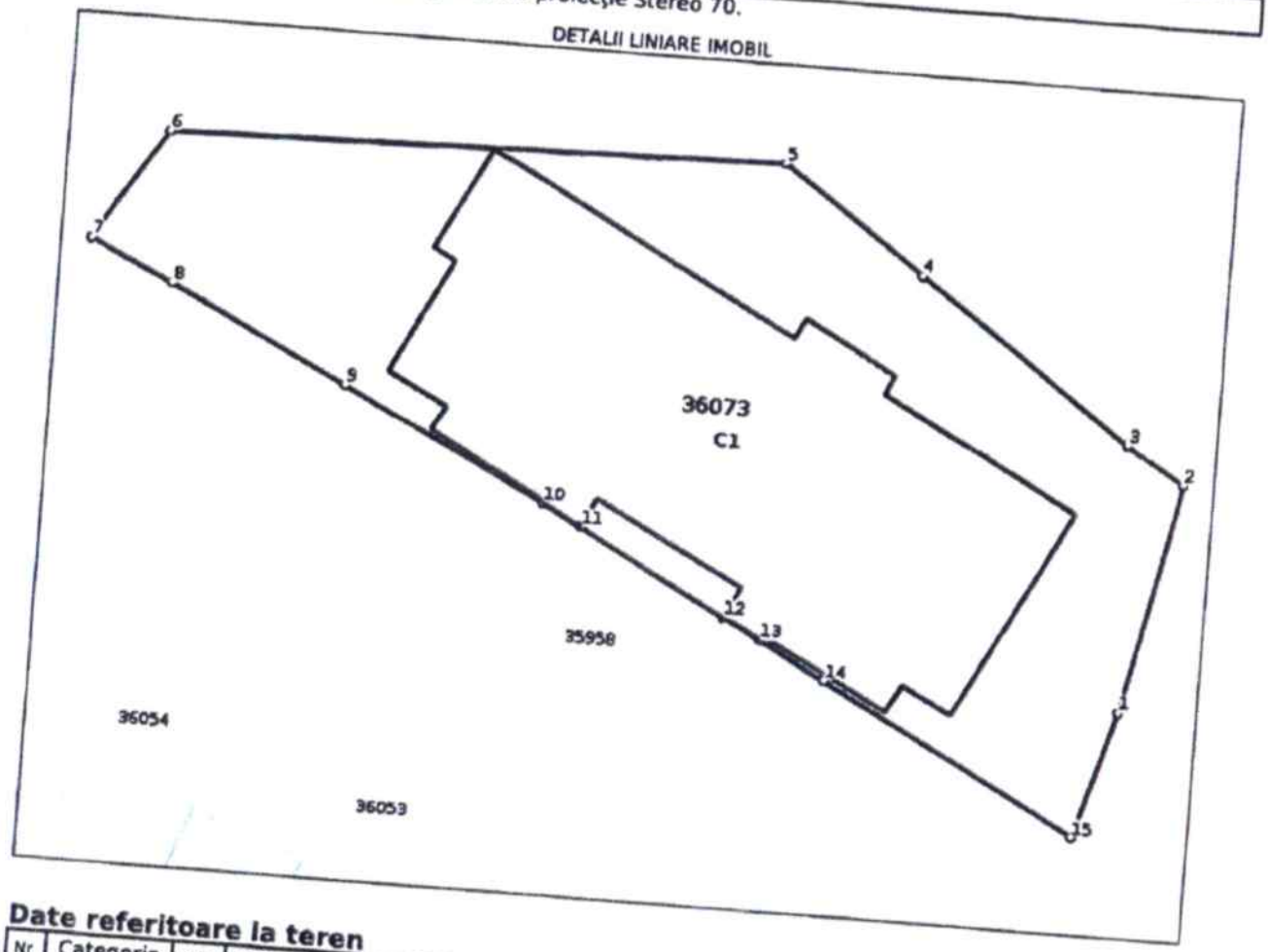
Extrasul pentru informare online la adresa www.geoportal.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36073	1.064	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.064	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36073-C1	constructii de locuinte	516	Cu acte	An construire:2014; S. construita la sol:516 mp; S. construita desfasurata:2413 mp; Imobil locuinte colective D+P+3E

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	12.846
2	3	3.772
3	4	14.468
4	5	9.494

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ↔ (m)
5	6	33.589
6	7	7.17
7	8	5.033
8	9	10.935
9	10	12.504
10	11	2.395
11	12	9.226
12	13	2.351
13	14	4.105
14	15	15.952
15	1	7.236

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 1600 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.766/14-05-2020 in suma de 1600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,
01-07-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
LUIZA-ALEXANDRA DINCA
Luiza-Alexandra Dinca
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

ANCPI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea
Adresa: LOC: RAMNICU VALCEA, STR GENERAL PRAPORGESCU NR.22,TEL: 0250/744150, 0250/743647, 0250/744150, 0250/743647

Nr.	41298
Ziua	13
Luna	07
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE

(Apartamentare)

Domnului/Doamnei AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE
Domiciliul Loc. Bucuresti Sectorul 3, Bdul Unirii, Nr. 61, Bl. F3, Jud. Bucuresti

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **41298** din data **13-07-2020**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70-70A, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand numarul cadastral 36073-C1 a fost dezmembrat in urmatoarele unitati individuale:

1) **36073-C1-U1** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70-70A, Et. Demisol, Ap. Spatiu 1, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 403.3 mp;
2) **36073-C1-U2** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. parter, Ap. 1, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 38.4 mp;
3) **36073-C1-U3** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. parter, Ap. 2, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 51.8 mp;
4) **36073-C1-U4** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. parter, Ap. 3, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 44.3 mp;
5) **36073-C1-U5** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 37.8 mp;
6) **36073-C1-U6** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. parter, Ap. 2, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 51.4 mp;
7) **36073-C1-U7** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. parter, Ap. 3, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 32.6 mp;
8) **36073-C1-U8** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 1, Ap. 4, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 51 mp;
9) **36073-C1-U9** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 1, Ap. 5, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 51.7 mp;
10) **36073-C1-U10** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 1, Ap. 6, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 44.5 mp;
11) **36073-C1-U11** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. A, Et. 1, Ap. 4, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 47 mp;
12) **36073-C1-U12** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 1, Ap. 5, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 51.9 mp;
13) **36073-C1-U13** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 1, Ap. 6, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 32.5 mp;
14) **36073-C1-U14** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 2, Ap. 7, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 47.7 mp;
15) **36073-C1-U15** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 2, Ap. 8, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 52 mp;
16) **36073-C1-U16** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 2, Ap. 9, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 43.6 mp;
17) **36073-C1-U17** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 2, Ap. 7, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 47.2 mp;
18) **36073-C1-U18** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 2, Ap. 8, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 51.9 mp;
19) **36073-C1-U19** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 2, Ap. 9, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 32.8 mp;
20) **36073-C1-U20** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 3, Ap. 10, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 47.7 mp;
21) **36073-C1-U21** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 3, Ap. 11, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 52.1 mp;
22) **36073-C1-U22** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70A, Bl. ANL, Sc. A, Et. 3, Ap. 12, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 44.2 mp;
23) **36073-C1-U23** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 3, Ap. 10, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 47.2 mp;
24) **36073-C1-U24** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 3, Ap. 11, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 52.2 mp;
25) **36073-C1-U25** situat in Loc. Prajila, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 70, Bl. ANL, Sc. B, Et. 3,

Documentul contine date cu caracter personal

Ap. 12, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 33 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI VALCEA la data: 13-07-2020.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
Stefania-Cristiana Fudulu-Deaconu

Stefania-Cristiana Fudulu-Deaconu

Semnat digital de Stefania Cristiana Fudulu Deaconu
Data: 2020.07.13 14:51:44 +03'00'

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate [illegible]

ANEXA nr. 6

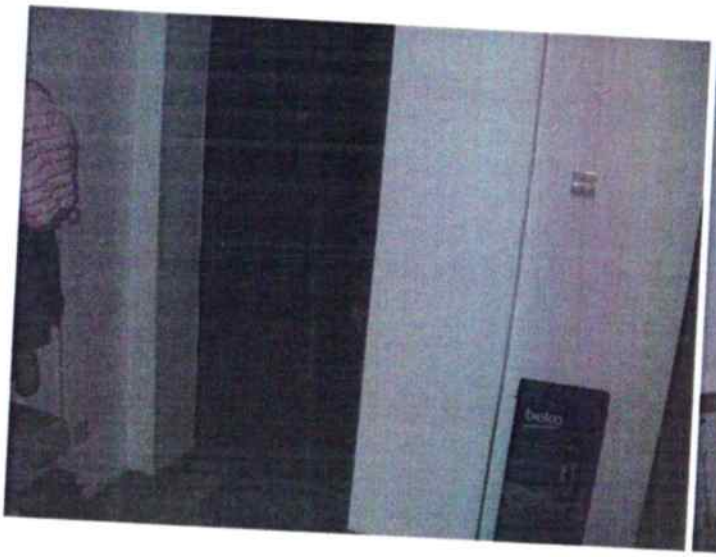
Imagini fotografice

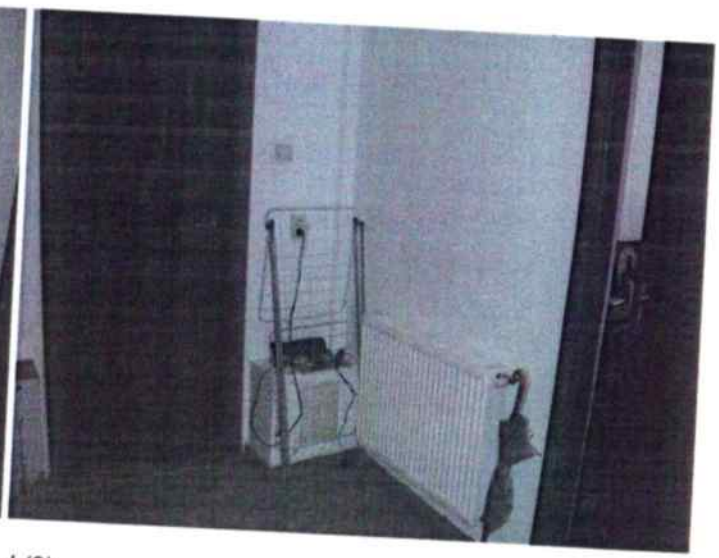


Blocul A.N.L.



Intrarea în apartament





Holul (2)



Camera de zi (4)



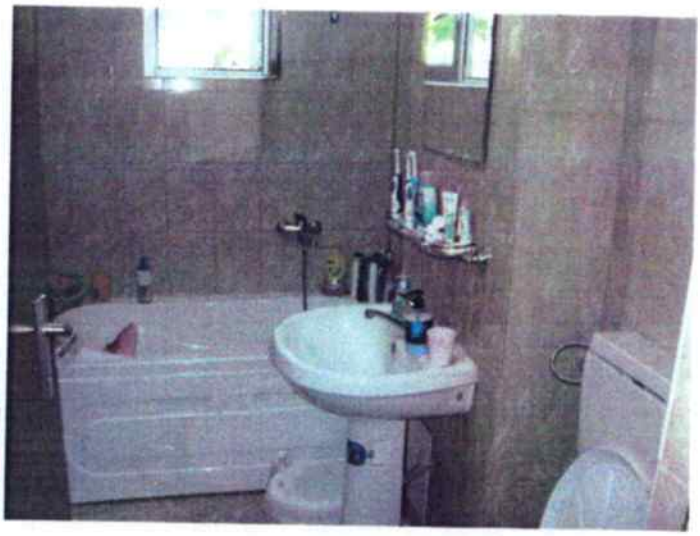
Dormitorul (1)

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Valabil 2022
Specializarea: EPI • ANEVAR •

DATA EVALUĂRII: 27 iunie 2022



Bucătăria (5)



Baia (3)

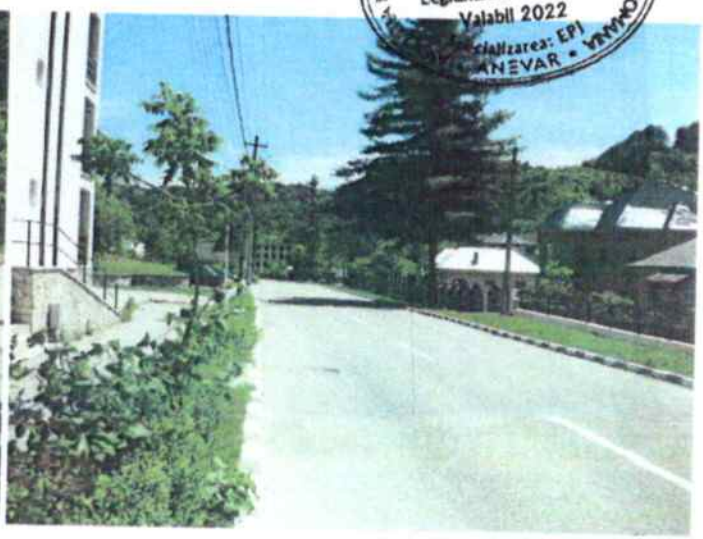




Balcoanele

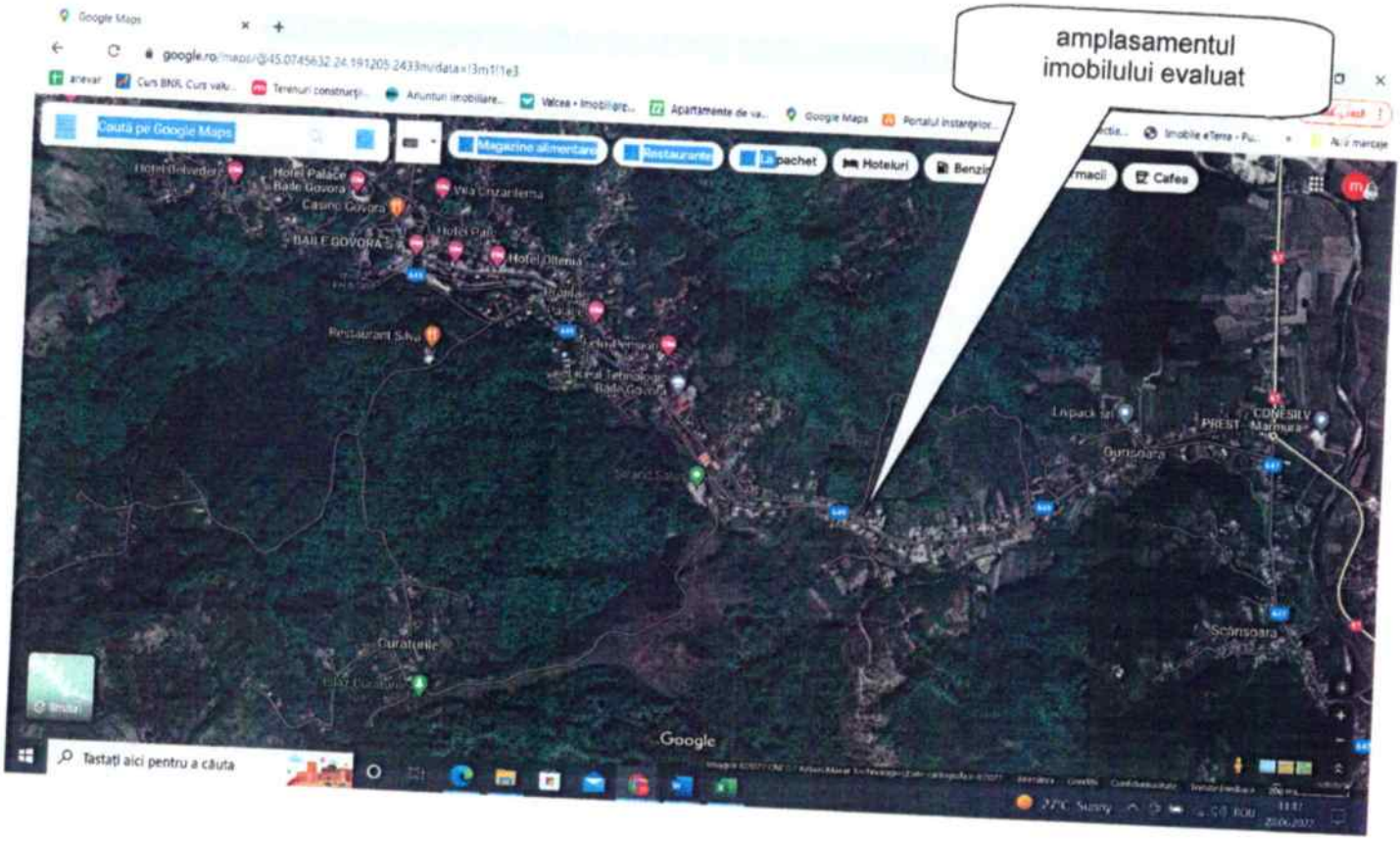
Evaluator autorizat
PRUNDEANU
MIHAI ADRIAN
Legitimația Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

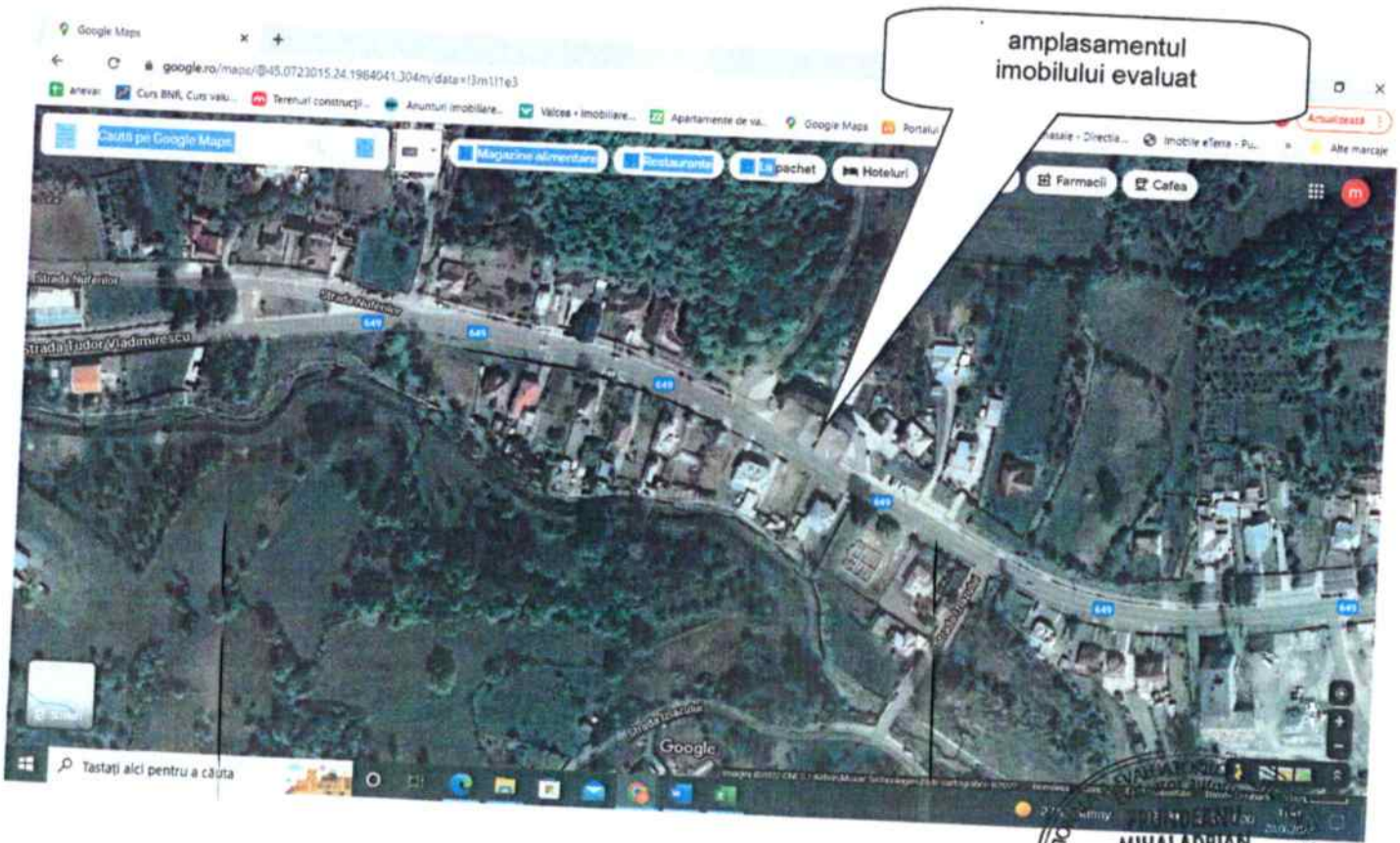




Vecinătăţi – strada Tudor Vladimirescu în dreptul blocului A.N.L.

Anexa nr. 7





MIHAI ADRIAN
Legitimația Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR